



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2442-390
Saksbehandler: Helene
Amundsen

Revisjon av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Geilo - arealformål i områdene Ustaoset - Haugastøl - Verpestølen - Rennedalen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
7/24	Kommuneplanutvalget	21.02.2024

Rådmannens innstilling

1. Areal avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel i området Ustaoset – Haugastøl – Verpestølen – Rennedalen som er uten detaljreguleringsplan tilbakeføres til LNFR.
2. Områder med detaljreguleringsplan videreføres som fritidsbebyggelse i forslag til revidert kommuneplanens arealdel, med unntak av Nygard del 1 og Nyset del 3.
3. Bebyggelsesområder med reguleringsplan justeres for å vise regulert grøntstruktur, parkeringsformål m.v. iht. vedtatt reguleringsplan.
4. Bebyggelsesområdene for regulerings- og bebyggelsesplanene Nygard del 1 og Nyset del 3 tilbakeføres til LNFR.
5. Prosessen med å oppheve Nygard del 1 og Nyset del 3 starter etter vedtak av kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanutvalget har behandla sak 7/2024 i møte den 21.02.2024

Behandling

Votering:

Rådmannens innstilling pkt 1 ble vedtatt 6 mot 3 (3H)
Rådmannens innstilling pkt 2 ble enstemmig vedtatt
Rådmannens innstilling pkt 3 ble enstemmig vedtatt
Rådmannens innstilling pkt 4 ble enstemmig vedtatt
Rådmannens innstilling pkt 5 ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Areal avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel i området Ustaoset – Haugastøl – Verpestølen – Rennedalen som er uten detaljreguleringsplan tilbakeføres til LNFR.
2. Områder med detaljreguleringsplan videreføres som fritidsbebyggelse i forslag til revidert kommuneplanens arealdel, med unntak av Nygard del 1 og Nyset del 3.
3. Bebyggelsesområder med reguleringsplan justeres for å vise regulert grøntstruktur, parkeringsformål m.v. iht. vedtatt reguleringsplan.
4. Bebyggelsesområdene for regulerings- og bebyggelsesplanene Nygard del 1 og Nyset del 3 tilbakeføres til LNFR.
5. Prosessen med å oppheve Nygard del 1 og Nyset del 3 starter etter vedtak av kommuneplanens arealdel.

Saken avgjøres av

Kommuneplanutvalget

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Arealformål i områdene Ustaoset-Haugastøl-Verpestølen-Rennedalen. KPU 21.feb.2024

Dokument i saken

Dokumentjournal i sak 2021/2442

Saksopplysninger

Notat *Arealformål i områdene Ustaoset – Haugastøl - Verpestølen – Rennedalen* ble diskutert i arbeidsmøte i kommuneplanutvalget 24.januar 2024. Her fremmes saken til politisk behandling som prosessvedtak i revisjon av kommuneplanens arealdel. Rådmannen viser til notat for saksopplysninger og vurdering av alternativer.

Forhold til overordnet plan

Utarbeidet i tråd med mål og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel.

Miljøkonsekvenser

Tilbakeføring av områder avsatt til utbygging til LNF vil kunne gi positive miljøkonsekvenser.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente.

Vurdering

Rådmannen viser til notat *Arealformål i områdene Ustaoset – Haugastøl - Verpestølen – Rennedalen*, hvor det er vurdert 5 ulike alternativer for arealformål i disse områdene. Rådmannens vurdering er at ethvert grep i kart eller bestemmelser for å tillate bygging på allerede fradelte tomter i dette området vil være i strid med begrensninger kommunen har for å bygge i snaufjell og i det øverste skogbeltet mot snaufjell. Dette betyr at rådmannen anbefaler kun alternativ v) Endre til LNF-område. Dette ses på som det eneste alternativet som løser motstriden.

Rådmannen anbefaler i tillegg tilbakeføring av bebyggelsesområdene for regulerings- og bebyggelsesplanene Nygard del1 og Nyset del 3 til LNF, se vurdering i notat.



Arealformål i områdene Ustaoset – Haugastøl – Verpestølen – Rennedalen

Tema/problemstilling

Hvordan løse motstrid mellom bestemmelse om å ikke tillatte nybygg på snaufjell og gjeldende kart til kommuneplanens arealdel som har avsatt bebyggelsesområde i snaufjell?

Vedtak i KPU-sak 6/23 (Avsatte, uregulerte areal til fritidsformål):

«Områdene Ustaoset, Haugastøl, Verpestølen vurderes å være sårbare og verdifulle høyfjellsområder med et stort antall eksisterende fritidsboliger.

I disse områdene skal det ikke tillates fradeling av nye tomter, utenom det som ligger godkjent i allerede vedtatte reguleringsplaner.

Rådmannen legger frem forslag til hvordan dette innarbeides i plankart og bestemmelser.»

Dette notatet er rådmannens vurdering av de alternativene som kommunen har for å løse dette i plankart og bestemmelser i revidert kommuneplanens arealdel.

Beskrivelse

I området Ustaoset – Haugastøl - Verpestølen – Rennedalen er det avsatt store områder til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Innenfor områdene avsatt til fritidsbebyggelse er det eksisterende fritidsboligbebyggelse, i tillegg til anslagsvis 122 ubebygde tomter, som beskrevet i KPU-sak 6/23, samt detaljreguleringsplaner. De 122 ubebygde tomtene er ikke omfattet av reguleringsplaner. Dette notatet omhandler areal uten detaljreguleringsplaner, samt to ferdig utbygde reguleringsplaner langs Rallarvegen (Nygard del 1, Nyset del 3).

Det vurderes at hele området Ustaoset – Haugastøl – Verpestølen – Rennedalen ligger i snaufjell eller i det øverste skogbeltet mot snaufjell. I KPU-sak 6/23 beskrives området slik:

«Områdene Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen ligger rundt Ustevatn og Sløddfjorden som begge ligger på 985moh. Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen vurderes derfor i sin helhet å ligge i snaufjell eller i det høyestliggende skogbelte opp mot tregrensa. Dette er sårbart høyfjellsområde, og den høyestliggende fjellbjørkeskogen er sårbart og verdifullt leveområde for småvilt. Områdene grenser til større sammenhengende naturområder og urørt natur (INON), og med nasjonalparkene Hallingskarvet og Hardangervidda på hver side. Grensen til villreinen leveområde følger langs kanten av eksisterende bebyggelse på begge sider av vannene, og infrastruktur, bebyggelse og ferdsel påvirker og definerer villreinenes leveområder og urørt natur. Villreinen har viktige beiteområder, spesielt vinterbeiter i området rundt hele Hallingskarvet og på alle sider av Ustevatnet og Sløddfjorden. Trekkruiter for villrein går rundt og over Hallingskarvet. Ferdsel fra de store hytteområdene på Ustaoset, Haugastøl og Verpestølen går inn i villreinenes leveområder. Det store antallet eksisterende fritidsboliger i området utgjør en utfordring og trussel for villreinen. Ytterligere utbygging av området vil øke presset på villreinen. På bakgrunn av dette, er det nødvendig å vurdere i hvilket omfang videre utvikling av fritidsbebyggelse skal skje i disse områdene.»

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel

I bestemmelsene i gjeldende kommuneplanens arealdel (vedtatt 2014) tillates ikke ny bebyggelse på snaufjell. I forslag til reviderte bestemmelser foreslås det å videreføre denne bestemmelsen, samt å inkludere det øverste 100-meters skogbeltet mot snaufjell.

Nasjonale og regionale føringer

Ny kunnskap og nye føringer gjør at det er påkrevd og nødvendig med nye vurderinger av hva skal som kunne tillates i området Ustaoset-Haugastøl-Verpestølen-Rennedalen. Over tid erfarer administrasjonen tydelige og økende grad av innstramminger i områder slik som dette (snaufjell, skogbeltet mot snaufjell, hensyn til villrein og sårbar natur, m.v.). Det er tydelige forventninger og føringer fra nasjonalt og regionalt nivå, som erfaringsmessig følges opp i høringsuttalelse til plan- og byggesaker.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027) har følgende relevante føringer:

- Ved revidering av kommuneplanens arealdel, vurderer kommunen om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpasning, samfunnsikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster.
- Potensiale for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder, særlig der det er utbyggingspress. Ny fritidsbebyggelse i og over skoggrensene og på myr bør unngås.
- Villreinens leveområder sikres, og vedtatte regionale planer for villrein fjella oppdateres i samsvar med ny kunnskap og følges opp i den kommunale planleggingen.

Regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2035):

Retningslinjer for skog og fjellområder:

1. Kommunene skal gjennom sin arealplanlegging legge til rette for utmarksnæringer, reiseliv og friluftsjnteresser samtidig som følgende hensyn skal ivaretas:
 - a. biologisk mangfold og landskapets sårbarhet ved å ikke tillate ny fritidsbebyggelse og andre større inngrep over tregrensa eller i det høyestliggende skogbeltet.
 - b. våtmarksområder med spesiell vekt på intakte myrområder slik at inngrep i disse områdene unngås.
 - c. prioriterte arter, truede eller nær truede arter og utvalgte naturtyper eller truede og nær truede naturtyper, jf. Norsk rødliste for arter 2015 og Norsk rødliste for naturtyper 2011.
 - d. inngrepsfrie naturområder skal sikres mot ytterligere nedbygging
 - e. føringer i kart og retningslinjer for arealer innenfor de regionale planer for villreinområdene for Hardangervidda og Nordfjella.
2. Føringer for fritidsbebyggelse jf. kap. 4.2.5 skal legges til grunn for å redusere naturinngrepene

Hensyn til villrein

Nasjonalt er det et økende fokus på villrein, spesielt etter ny kunnskap om villrein gjennom Kvalitetsnormen for villreinområdene fra 2020. Denne er retningsgivende for arbeidet. De to villreinområdene innenfor kommunen har begge tilstand dårlig. Det betyr at det er behov for tiltak for å bedre villreinens betingelser. Stortingsmelding for villrein er under arbeid og forventes vedtatt i 2024. Tiltaksplaner for de nasjonale villreinområdene er oversendt til Klima- og miljødepartementet fra Miljødirektoratet i desember 2023, og det foreslås en rekke tiltak, spesielt knyttet til arealbruk og ferdsel.

Vurdering av alternativer

Vedtaket i KPU-sak 6/23 stadfester en politisk enighet om at områdene er sårbare og verdifulle, mens rådmannens forslag om å ikke tillate flere enheter utover det som er tillatt i gjeldende reguleringsplaner ble ikke tatt med i det politiske vedtaket.

I vedtaket bes rådmannen foreslå hvordan området Haugastøl, Ustaoset, Verpestølen kan fremstilles i kart og bestemmelser i planforslaget.

I prosessen har administrasjonen vurdert ulike alternativer:

- i. Beholde byggeområder som i dag
- ii. Endre til LNF-område, men la fradelte, ubebygde tomter ligge som bebyggelsesområde
- iii. Endre til LNF-område for spredt fritidsbebyggelse (LNF-SF) hvor det tillates å bygge på allerede fradelte tomter
- iv. Endre til LNF-SF hvor det ikke er tillatt å bygge nye enheter
- v. Endre til LNF-område

Vurdering av alternativene

Rådmannens vurdering er at ethvert grep i kart eller bestemmelser for å tillate bygging på allerede fradelte tomter i dette området vil være i strid med begrensninger kommunen har for å bygge i snaufjell og i det øverste skogbeltet mot snaufjell. Dette betyr at rådmannen anbefaler kun alternativ v) Endre til LNF-område. Dette ses på som det eneste alternativet som løser motstriden.

Denne motstriden ligger allerede i gjeldende kommuneplanens arealdel, og gir uforutsigbarhet for tomteeiere av ubebygde tomter. Dette gir vanskelige saker med tanke på både saksbehandling og politisk behandling (som for eksempel K-styresak 138/2023 - Planspørsmål på eiendommene 52/570 og 52/571).

En videreføring av byggeområdene som i dag, med gjeldende motstrid, tilrådes ikke av rådmannen, og er allerede påpekt som utfordrende av regionale myndigheter (Regionalt planforum 21.8. 2023).

Å videreføre byggeområder vil sannsynligvis kreve konsekvensutredning (KU) av alle ubebygde tomter innenfor bebyggelsesområdet for fritidsboliger uten detaljreguleringsplan. Det er svært usikkert om det er tomter som etter KU vil vurderes som mulig å bebygge fordi området som helhet er vurdert som snaufjell eller det øverste skogbeltet, og det er villrein og andre naturhensyn som skal ivaretas. KU er ressurskrevende, og KU-vurdering av 122 tomter vil ta uforholdsmessig lang tid.

Enhver tilrettelegging gjennom å legge inn byggeområde eller LNF-spredt fritidsbebyggelse som tillater bygging på disse tomtene vil medføre motstrid mot bestemmelsen, og komme inn under krav om reguleringsplan. Forutsigbarhet for tomteeiere er viktig. Dersom tomtene legges som bebyggelsesområde eller LNF-spredt med tillatt bygging vil det skape forventning om å kunne få bygge. Tomteeiere vil da bruke penger på planforslag og dispensasjonssaker som erfaringsmessig ikke fører fram. Dette er særlig aktuelt, siden rådmannen erfarer en økende grad av innstramning fra Statsforvalter, både når det gjelder nybygg og tilbygg innenfor dette området.

Alternativene LNF eller LNF-spredt fritidsbebyggelse, hvor det ikke tillates fradeling eller nye enheter, er relativt like alternativer, men LNF-SF kan gi rammer for eksisterende bebyggelse.

LNF-SF hvor det ikke tillates nye enheter er vurdert for de mer tettbygde områder på Ustaoset/Haugastøl. Den store utfordringen er å vurdere hvor grensen for dette formålet skal gå. Det er lite aktuelt å erstatte eksisterende bebyggelsesområder med LNF-SF, siden store arealer er svært sårbare områder med tanke på snaufjell, nærhet til villreinområder m.m. Innenfor formålet LNF-SF

uten plankrav betyr det også at naturfare må være avklart på kommuneplannivå. Dette er en utfordring i et så stort bebygd område. Etter rådmannens vurdering er Ustaoset ferdig utbygd (med unntak av ubebygde areal i vedtatte reguleringsplaner), og det mest nærliggende er dermed å legge eksisterende bebyggelse i rent LNF. Dette vil gi forutsigbarhet, og legge til rette for at det blir gjort en helt konkret vurdering av planlagte tilbygg i LNF og med mulighet for å evt. tilpasse den enkelte søknad til dette.

Rent LNF-formål betyr at det er likt for alle. Når noen ønsker å bygge tilbygg, vil saken gå rett til byggesak som en dispensasjonssøknad. Her vil det bli gjort en konkret vurdering i hver enkelt sak. Dette er det mest forutsigbare alternativet, og ivaretar muligheten for å tilpasse den enkelte byggesak.

Rådmannen ser ikke at en generell åpning for bygging på disse ubebygde, uregulerte tomtene kan løses gjennom formål eller bestemmelser. Det er nødvendig å løse motstrid mellom kart og bestemmelser, og rådmannen ser ingen karttekniske eller faglige måter å løse dette på, annet enn å ta ut uregulerte bebyggelsesområder og endre til LNF.

Byggeområder med detaljregulerings- og bebyggelsesplaner

Gjeldende reguleringsplaner er ikke vurdert i denne prosessen. Bebyggelse i disse områdene er vurdert i reguleringsplanprosessen. Rådmannen anbefaler at reguleringsplanene i dette området videreføres og vises som byggeområde, med unntak av regulerings- og bebyggelsesplanene Nygard del 1 og Nyset del 3.

Vedtatt KPU-sak 11/23 om vurdering av konfliktfylte, ubebygde regulerte områder ble det vedtatt at bebyggelsesområde for Nygard del 2 tilbakeføres til LNF-område, og at prosessen med å oppheve reguleringsplanen starter etter at revidert kommuneplan er vedtatt. Planene Nygard del 1 og Nyset del 3 ligger henholdsvis øst og vest for Nygard del 2. Nygard del 1 og Nyset del 3 ble ikke vurdert i sak 11/23, fordi disse planene er ferdig utbygd.

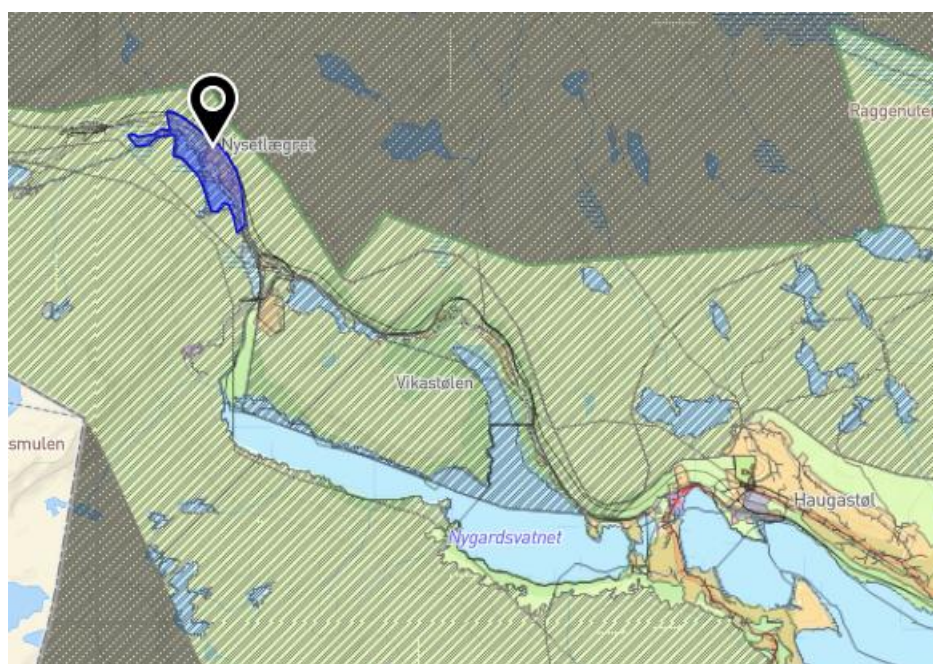
Nygard del 1 (planid: 062009003; vedtatt 24.4.1983) og Nyset del 3 (reguleringsplan, planid: 3330_062009002, vedtatt 22.04.1983 og bebyggelsesplan iht reg.plan, planid: 3330_062009005, vedtatt 06.09.1983) er ferdig utbygd iht. utbyggingspotensiale i vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner. I gjeldende KPA er planene Nygard del 1 og Nyset del 3 vist med bebyggelsesområde for fritidsbebyggelse.

Nygard del 1– planavgrensning markert i blå farge.



Figur 1. Nygard del 1 (planid: 062009003; vedtatt 24.4.1983). Planavgrensing markert i blå farge.

Nyset del 3 – planavgrensing markert i blå farge



Figur 2. Nyset del 3. Planid: 3330_062009002. Vedtatt 22.04.1983. Bebyggelsesplan iht reg.plan, planid: 3330_062009005, vedtatt 06.09.1983. Planavgrensing markert i blå farge.

De to reguleringsplanene Nygard del 2 og Nyset del 3 ligger i hovedsak langs Rallarvegen. I dette området er det særlig hensyn til snaufjell, særlig viktige kulturmiljø (KULA – kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse) og villreinens leveområde som er viktig å ivareta. Videre er reguleringsplanene ferdig utbygd og foreldet, og bør oppheves. Eventuelle tilbygg eller påbygg på eksisterende bygg vil i dette området kreve særskilt behandling.

Det anbefales at bebyggelsesområdene for disse to reguleringsplanene tilbakeføres til LNF og at prosessen med å oppheve planene starter etter vedtak av kommuneplanens arealdel.

Forslag til kart i revidert arealdel

Rådmannens anbefaling:

- Tilbakeføre bebyggelsesområder avsatt til fritidsformål i området Ustaoset – Haugastøl – Verpestølen – Rennedalen til LNFR for områder uten detaljreguleringsplan.
- Områder med reguleringsplan videreføres som bebyggelsesområder for fritidsbebyggelse, med unntak av Nygard del 1 og Nyset del 3.
- Tilbakeføre bebyggelsesområdene for regulerings- og bebyggelsesplanene Nygard del 1 og Nyset del 3 til LNF
- Prosessen med å oppheve Nygard del 1 og Nyset del 3 starter etter vedtak av kommuneplanens arealdel
- Bebyggelsesområder med reguleringsplan justeres for å vise regulert grøntstruktur, parkeringsformål, eiendomsgrenser m.v. iht. vedtatt reguleringsplan.

Kartlenke som viser anbefalte endringer i kart:

<https://kommunekart.com/klient/hallingdal/?urlid=fad32a48-84bb-4936-977a-c7e588e0c172>